



PUTUSAN
Nomor 3557 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

Dra. YENIWATI, bertempat tinggal di Jalan Yos Sudarso Nomor 17 Ampenan, Kota Mataram, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muchtar Moh. Saleh, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat & Pengacara Muchtar Moh. Saleh, S.H., & Rekan, berkantor di Jalan Surabaya Nomor 12 Taman Baru, Mataram, Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2018;
Pemohon Kasasi;

L a w a n

PT CATUR SENTOSA ADIPRANA Tbk, berkedudukan di Jalan Tgh. Saleh Hambali Nomor 20 Dasan Cermen, Sandubaya, Kota Mataram, Nusa Tenggara Barat, yang diwakili oleh Antonius Tan dan Tjia Tjhin Hwa selaku Direktur, berkedudukan di Jalan Daan Mogot Raya Nomor 234, Duri Kepa, Kebon Jeruk, Kota Jakarta Barat, DKI Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Reggie Tentero, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat dan Asisten Advokat pada Kantor "Reggie Tentero & Partners" *Advocates and Legal Consultants*, berkantor di Plaza Asia, Lantai 3 Unit 3 D, Jalan Jend. Sudirman Kav. 59, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 April 2019;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3557 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Mataram untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan hukum jumlah utang Penggugat kepada Tergugat adalah sebesar Rp2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);
3. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat pada Penggugat yang tidak mau menerima tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1697, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 917/Rbg/2004 seluas 114 m² atas nama H. Tahrah dan H. Sairah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1698, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 918/Rbg/2004 seluas 125 m² atas nama H. Tahrah dan H. Sairah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1701, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 921/Rbg/2004 seluas 179 m² atas nama H. Tahrah dan H. Sairah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1702, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 922/Rbg/2004 seluas 108 m² atas nama H. Tahrah dan H. Sairah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1688, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 908/Rbg/2004 seluas 249 m² atas nama Yeniwati, yang semuanya Terletak di Kelurahan Rembiga, Kecamatan Mataram, Kota Mataram adalah perbuatan Tergugat yang beriktikad tidak baik kepada Penggugat dan sangat merugikan Penggugat;
4. Menghukum Tergugat untuk menerima tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 1697, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 917/Rbg/2004 seluas 114 m² atas nama H. Tahrah dan H. Sairah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1698, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 918/Rbg/2004 seluas 125 m² atas nama H. Tahrah dan H. Sairah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1701, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 921/Rbg/2004 seluas 179 m² atas nama H. Tahrah dan H. Sairah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1702, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 922/Rbg/2004 seluas 108 m² atas nama H. Tahrah dan H. Sairah, Sertifikat Hak Milik Nomor 1688, Surat Ukur tanggal 11-9-2004 Nomor 908/Rbg/2004 seluas 249 m² atas nama Yeniwati, yang semuanya terletak di Kelurahan Rembiga, Kecamatan Mataram, Kota Mataram,

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3557 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai pembayaran atas utang Penggugat sebesar Rp2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) dan/atau dilelang untuk memenuhi utang Penggugat kepada Tergugat serta apabila ada kelebihan harga diserahkan kepada Penggugat;

5. Menyatakan hukum kerugian moril maupun materiil Penggugat akibat perbuatan melawan hukum dari Tergugat adalah sebesar Rp10.000.000.000,00;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian moril maupun materiil Penggugat sebesar Rp10.000.000.000,00;
7. Menyatakan hukum putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum *verzet*, banding ataupun kasasi;
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini;
9. Atau mohon putusan lain yang adil menurut hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah menjatuhkan Putusan Nomor 76/Pdt.G/2018/PN.MTR., tanggal 6 September 2018, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp476.000,00 (empat ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Bahwa putusan tersebut dalam tingkat banding dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 192/PDT/2018/PT.MTR., tanggal 11 Februari 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 Februari 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 April 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Februari 2019 sebagaimana ternyata dari Akta

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 3557 K/Pdt/2019



Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/Akta-Kas/Pdt/2019/PN Mtr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Maret 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 1 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 192/PDT/2018/PT.MTR., tanggal 11 Januari 2019 yang telah menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 76/Pdt.G/2018/PN.MTR., tanggal 6 September 2018 dengan mengadili sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding seluruhnya sebagaimana gugatan awal;
2. Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara ini;
3. Atau mohon putusan yang seadil-adilnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 15 April 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 3557 K/Pdt/2019



1 Maret 2019, kontra memori kasasi tanggal 15 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram, Mahkamah Agung berpendapat bahwa *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa pokok sengketa dalam perkara *a quo* adalah mengenai keabsahan perbuatan Termohon Kasasi menolak penyerahan barang tidak bergerak berupa sebidang tanah dan bangunan sebagai pelunasan sisa uang pembayaran atas pembelian keramik dari Termohon Kasasi;

Bahwa *Judex Facti* pada pokoknya berpendapat bahwa gugatan Pemohon Kasasi dalam perkara ini kabur karena tidak mengurai secara jelas perbuatan materiil dari Termohon Kasasi yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum atau ingkar janji yang mengakibatkan adanya kerugian pada Pemohon Kasasi;

Bahwa terhadap pendapat *Judex Facti* tersebut Pemohon Kasasi tidak sependapat dan berpendapat pada pokoknya bahwa perbuatan Termohon Kasasi menolak menerima tanah dan bangunan milik Penggugat sebagai pembayaran atas sisa utangnya kepada Termohon Kasasi adalah perbuatan Termohon Kasasi yang beriktikad tidak baik terhadap Pemohon Kasasi sehingga melanggar hukum;

Bahwa Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat karena sesuai dengan praktik terbaik dalam beracara secara perdata dimana untuk dapat diterimanya suatu gugatan maka Penggugat dalam gugatannya harus menguraikan secara jelas kualifikasi perbuatan Tergugat sebagai perbuatan melawan hukum atau perbuatan ingkar janji, uraian mana tidak terbukti adanya dalam gugatan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Mataram yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Dra. YENIWATI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 3557 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **Dra. YENIWATI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 16 Desember 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Ttd./

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3557 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3557 K/Pdt/2019